

VU Research Portal

Consultatiewetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het bouwen. Laat verwachtingen geen bron voor teleurstellingen zijn

Neerhof, A.R.; van Gulijk, S.

published in

Nederlands Juristenblad
2015

document version

Publisher's PDF, also known as Version of record

[Link to publication in VU Research Portal](#)

citation for published version (APA)

Neerhof, A. R., & van Gulijk, S. (2015). Consultatiewetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het bouwen. Laat verwachtingen geen bron voor teleurstellingen zijn. *Nederlands Juristenblad*, 2015(9), 552-559. [454].

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

E-mail address:

vuresearchportal.ub@vu.nl

Consultatiewetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het bouwen (2014)

Laat verwachtingen geen bron voor teleurstellingen zijn

Stéphanie van Gulijk & Richard Neerhof¹

Het consultatievoorstel van minister Blok voor een Wet kwaliteitsborging in de bouw is op een aantal publiek- en privaatrechtelijke initiatieven nog onvoldragen. Ten eerste is discutabel of het overhevelen van kwaliteitsborging van gemeenten naar private instellingen zal leiden tot een effectievere borging van constructieve veiligheid tegen minder kosten. Ten tweede is nog onvoldoende naar alternatieve opties gekeken. Bovendien staat niet vast dat de voorgestelde verruiming van de aansprakelijkheid van de aannemer zal bijdragen aan een betere bouwkwiteit. Voornaamste kritiekpunt is dat het private deel van het consultatievoorstel niet bouwbreed is, terwijl het kwaliteitsprobleem dat wel is.

1. Inleiding

Van bouwwerken willen wij dat zij voldoen aan eisen van constructieve veiligheid. Constructieve veiligheid gaat over de kans op bezwijken van een bouwconstructie gedurende een bepaalde tijdsperiode.² Die kans moet beneden een zekere grens blijven. Bouwincidenten, zoals vallende gevelplaten, neerstortende balkons en instortende daken laten zien dat die constructieve veiligheid niet vanzelfsprekend is.³ Vaak vinden bouwincidenten hun oorzaak in de complexiteit van bouwprojecten nu daarbij steeds meer partijen onder tijds- en financiële druk in projectverband moeten samenwerken om een vaak technisch complexe output te realiseren.⁴ Onduidelijkheid over taakverdeling en verantwoordelijkheden tussen de bouwactoren, gebrekkige communicatie en tekortschietend toezicht en management zijn de voornaamste frictiepunten bij bouwincidenten.⁵

Verschillende initiatieven zijn ontplooid om de constructieve veiligheid in de bouw te verbeteren. Zo zijn in 2014 door de bouwsector zelf de Gedragscode Constructieve Veiligheid⁶ en van overheidswege het consultatiewetsvoorstel 'Kwaliteitsborging voor het bouwen' gepubliceerd. In het consultatiewetsvoorstel wordt ingezet op 1. overheveling van taken van gemeentelijk bouwtoezicht naar private kwaliteitsborgers en 2. versterking van de positie van de bouwconsument. Dit voorstel is tot 15 september 2014 aan een internetconsultatieronde onderworpen geweest.⁷

Op de plannen van de minister is vanuit de bouwpraktijk en wetenschap veel kritiek geuit. Een van de hoofdvragen in die discussie is of de voorgenomen wetswijzigingen wel bijdragen aan het verbeteren van constructieve veiligheid. In deze bijdrage gaan wij in op deze vraag. Wij bespreken daartoe eerst in hoeverre huidige publiek- en privaatrechtelijke wet- en regelgeving en instrumenten eraan bijdragen dat de bij een bouwproject betrokken actoren het belang van constructieve veiligheid scherp op het netvlies hebben (par. 2). Vervolgens bespreken wij de belangrijkste wetswijzigingen die door de minister worden voorgesteld (par. 3). Daarna behandelen wij de vraag of die voorstellen kunnen leiden tot een verbetering van de constructieve veiligheid (par. 4). We sluiten af met enkele conclusies.

2. Kwaliteitsborging in de bouw onder het huidige recht

Bij de borging van kwaliteit van bouwwerken zijn zowel privaat- als publiekrechtelijke regels van belang. In deze paragraaf bespreken wij de functie die zij in de praktijk vervullen.

2.1. Bouwtoezicht door de overheid

Bouwtoezicht door de gemeente bestaat uit toetsing van vergunningaanvragen bouw aan bouwtechnische eisen, controle op naleving van die eisen en sanctieoplegging als een overtreding is geconstateerd. We bespreken voor elk

kort het juridische kader en wat wij weten over de praktijk.

Voorafgaand aan het bouwen heeft de gemeentelijke overheid een belangrijke kwaliteitsborgende taak. Zonder een voorafgaande omgevingsvergunning kunnen veel bouwplannen immers niet ter uitvoer worden gebracht.⁸ Uit verschillende rapportages blijkt echter dat een volledige toetsing van een bouwaanvraag aan de bouwregelgeving zeker niet altijd plaatsvindt; niet voor alle risicovolle aspecten van bouw bestaat steeds voldoende aandacht.

Tijdens de bouwwerkzaamheden kan een overheidsorgaan toezicht houden op naleving van voorschriften in de omgevingsvergunning en de voorschriften nieuwbouw van het Bouwbesluit 2012.⁹ De capaciteit van gemeenten voor bouw- en woningtoezicht is echter in de praktijk beperkt. Volgens de rechter mag aan prioritering worden gedaan, mits die doordacht en consistent is. De controles blijken desalniettemin in de praktijk tekort te schieten. Zij zijn onvoldoende afgestemd op de fasering van de uitvoering. Dit tekortschieten van de overheid - door onvoldoende naleven van voorschriften - kan tot schade leiden. Echter, pas bij ernstig tekortschieten van de gemeente wordt door de civiele rechter onrechtmatigheid aangenomen.¹⁰

Pas bij ernstig tekortschieten van de gemeente wordt door de civiele rechter onrechtmatigheid aangenomen

Wordt een overtreding geconstateerd, dan kan daartegen door het bevoegd gezag ook met een sanctie worden opgetreden: met een last onder bestuursdwang of onder dwangsom¹¹ en soms (sinds kort) met een bestuurlijke boete.¹² Als een handhavingverzoek door een belanghebbende wegens een vermeende overtreding wordt ingediend, dan moet het bevoegd gezag daar vol-

gens de bestuursrechter serieus naar kijken. Wordt een overtreding geconstateerd, dan moet volgens de bestuursrechtelijke jurisprudentie in beginsel handhavend worden opgetreden. Er hoeft niet meteen tot sanctieoplegging te worden overgegaan. Enige fasering kan geoorloofd zijn.¹³ Het beschikbare onderzoek geeft er geen beeld van hoe in de praktijk van het bouwtoezicht wordt omgegaan met concrete handhavingverzoeken van burgers.

2.2. Kwaliteitsborging door de markt zelf

Niet alleen de overheid heeft een taak bij borging van constructieve veiligheid, dit wordt ook met verschillende *private* instrumenten van kwaliteitsborging beoogd. Zo geven waarborgende instellingen, zoals Woningborg, de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) en Bouwgarant, verzekerde garanties onder het keurmerk van de Stichting Garantiewoning af voor nieuwbouwwoningen. Dit is een garantie aan de opdrachtgever dat de bouw afkomt en het bouwwerk voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. Deze verzekerde garantie wint aan belang. Het lijkt de bedoeling dat zij ook een plaats krijgt in het nieuwe stelsel voor kwaliteitsborging¹⁴ en onder de Crisis- en herstelwet is sinds 20 september 2014 een experiment gaande in een vijftal gemeenten waarin de gemeentelijke bouwplantoetsing is vervallen voor 'nieuw te bouwen grondgebonden woningen' waarvoor een garantie met genoemd keurmerk is verstrekt.¹⁵ Punt van aandacht is wel de afgifte van garanties door genoemde instellingen: de ene instelling geeft deze alleen af na toetsing van het bouwplan en na steekproefsgewijze controle tijdens de bouw, terwijl de andere kiest voor een risicobenadering.¹⁶

Ook worden, al meer dan tien jaren, in opdracht van de minister praktijkproeven met de gecertificeerde bouwplantoetsing uitgevoerd. Een certificaat voor deze toetsing wordt door een geaccrediteerde instelling verstrekt aan bureaus die voldoen aan bepaalde eisen, met name met betrekking tot het gehanteerde managementsysteem. Met een positief oordeel in de rapportage van het gecertificeerde bureau staat nog niet wettelijk vast dat het bouwplan voldoet aan de Bouwbesluiteisen, maar het bevoegd gezag kan er bij zijn toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning wel rekening mee houden.¹⁷ Verder is

Auteurs

1. Mr. dr. S. van Gulijk is universitair hoofddocent privaatrecht aan de Universiteit van Tilburg en legal counsel bij Poelmann van den Broek Advocaten. Dr. A.R. Neerhof is universitair hoofddocent bestuursrecht aan de Vrije Universiteit Amsterdam.

Noten

2. Zie Eurocode (EN) 1990:2002 en K.C. Terwel, *Structural safety. Study into critical factors in the design and construction process*, Delft: TU 2014, p. 16.
3. Zie S. van Gulijk & A.R. Neerhof, *Constructieve veiligheid: een onderzoek naar communicatie en borging in bouwprocessen. Voorkomen is beter dan genezen*, Preadviezen van de Vereniging voor Bouw-

recht nr. 42, Amsterdam: WEKA Uitgeverij 2014, p. 1.

4. CUR Bouw & Infra, *Falende constructies. Case-onderzoek naar structurele oorzaken van falen en maatregelen die dat tegengaan*, Gouda 2009.

5. Onderzoeksraad voor de Veiligheid, *Veiligheidsproblemen met gevelbekleding*, 2006; CUR Bouw & Infra 2009.

6. NEPROM, *Gedragscode Constructieve Veiligheid* 2008.

7. www.internetconsultatie.nl.

8. Art. 2.1 lid 1 aanhef en onder a; art. 2.4 en art. 2.10 lid 1 aanhef en onder a, Wabo.

9. Art. 1b lid 1 en 4 jo. art. 92 lid 1 Woningwet en art. 5.2 lid 1 jo. art. 2.3 aanhef en onder b Wabo.

10. Van Gulijk & Neerhof 2014, p. 142-

154, 156-162 inclusief verwijzingen.

11. Art. 125 Gemeentewet jo. art. 92 jo.

art. 1 lid 1 aanhef en onder e Woningwet onderscheidenlijk art. 5.2 lid 1 aanhef en onder a jo. art. 2.3 Wabo; art. 5:32 jo. Awb.

12. Art. 92a lid 1 Woningwet; Stb. 2014, 249; Stb. 2014, 341; *Kamerstukken I* 2013/14, 33798, A.

13. Van Gulijk & Neerhof 2014, p. 155-156, inclusief verwijzingen.

14. *Kamerstukken II* 2013/14, 32757, 91, p. 9; *Kamerstukken II* 2013/14, 32757, 97, p. 22.

15. In het kader van de achtste tranche van Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Stb. 2014, 331). Zie art. 6i lid 1 van dit besluit.

16. M.A.B. Chao-Duivis & H.P.C.W. Strang, *Naar een andere verdeling van verantwoor-*

delijkheid in de bouw. Onderzoek naar privaatrechtelijke verbeteringsmogelijkheden van de bouwkwaliteit, Den Haag: IBR 2013, p. 52-53, 68-69, 123-127; M.A.B. Chao-Duivis, 'De gegarandeerde positie van de koper van een nieuwbouwwoning', *TBR* 2011/2, p. 115-116.

17. Zie over de praktijkproeven en hun voortgang: *Kamerstukken II* 2006/07, 28325, 47; *Kamerstukken II* 2006/07, 28325, 47; *Kamerstukken II* 2007/08, 28325, 54, p. 1-5 (in de bijlage is de evaluatie neergelegd: VROM, Directoraat Generaal WWI, *Rapportage Praktijkproef certificering van de toets op het Bouwbesluit*, Den Haag 2007); *Kamerstukken II* 2008/09, 29515 en 28325, 296.



het instrument van gecertificeerd privaat toezicht op uitvoering van bouwwerkzaamheden, dat kan worden gebruikt in samenhang met de gecertificeerde bouwplan-toetsing, in opkomst.¹⁸

Ten derde kan voor infrastructurele en complexere bouwprojecten het instrument van toetsing en toezicht door Technical Inspection Services (TIS) worden gebruikt.¹⁹ Een TIS-bureau beoordeelt werken in de ontwerp- en uitvoeringsfase. Op basis van een TIS-verklaring kan op een project door de opdrachtnemer een Verborgene Gebreken Verzekering (VGV) worden afgesloten, zodat de opdrachtgever bij een verborgen gebrek is verzekerd van herstel en de opdrachtnemer daarvoor niet meer aansprakelijk is. Ook voor deze verklaring geldt dat daarmee niet

vaststaat dat een bouwplan aan de Bouwbesluit-eisen voldoet, maar dat het bevoegd gezag er bij zijn toetsing van een vergunningaanvraag wel rekening mee kan houden.²⁰

Er bestaat geen goed beeld van de effectiviteit van de huidige instrumenten van private kwaliteitsborging. Dat staat er niet aan in de weg dat de minister, zo blijkt uit het consultatievoorstel, in de toekomst een grote rol voor instrumenten als deze ziet weggelegd.²¹

2.3. De functie van aansprakelijkheid onder het huidige recht

Naast de gemeentelijke verplichtingen en bevoegdheden ten aanzien van de kwaliteitsborging van bouwwerken, zou ook aansprakelijkheid van de adviseur en aannemer

Vergeleken met onze buurlanden is de aansprakelijkheid van de Nederlandse adviseur niet vergaand

voor bouwfouten een forse prikkel voor bouwkwiteit moeten opleveren. Voor de rechtsverhouding adviseur-opdrachtgever is dat aansprakelijkheidsregime hoofdzakelijk neergelegd in de algemene voorwaarden.²² Kenmerkend is dat de adviseur een inspanningsverplichting heeft ten aanzien van het ontwerp en dat diens aansprakelijkheid in de algemene voorwaarden vergaand is beperkt, naar omvang, duur en aard van de schade.²³ Vergeleken met onze buurlanden is de aansprakelijkheid van de Nederlandse adviseur overigens niet vergaand.²⁴

Gezien de insteek van het hierna te bespreken consultatiewetsvoorstel ligt de focus in deze paragraaf op het aansprakelijkheidsregime dat van toepassing is op de aannemer in diens relatie tot de opdrachtgever. De wettelijke regeling is neergelegd in artikel 7:758 BW, dat kort gezegd een risico-omslag voor het gebouwde ten gunste van de aannemer inhoudt. Vanaf de oplevering is het werk voor risico van de opdrachtgever (lid 2). De aannemer is ontslagen van aansprakelijkheid voor gebreken die de opdrachtgever bij oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken. De aannemer is alleen nog aansprakelijk voor *verborgen gebreken* die aan hem zijn toe te rekenen (lid 3). Op de opdrachtgever rust een (zware) bewijslast ten aanzien van deze gebreken. In de algemene voorwaarden die doorgaans van toepassing zijn op aanneemovereenkomsten is de aannemersaansprakelijkheid nog verder beperkt omdat daarin (tot op heden) is bepaald dat de opdrachtgever 'nauwlettend toezicht' moet houden tijdens de bouw. Doet hij dat niet, dan kan hij de aannemer niet langer aansprakelijk stellen voor gebreken.²⁵

In de literatuur is de nodige kritiek geuit op dit 'verborgen gebreken-regime'. De kritiek betreft onder meer de zware bewijslast voor de opdrachtgever en de omstandigheid dat de deskundigheid van de opdrachtgever in dit systeem een van de beïnvloedende factoren is bij de vestiging van aansprakelijkheid van de aannemer.²⁶ Immers, hoe deskundiger de opdrachtgever, hoe groter de kans dat hij gebreken had moeten danwel kunnen opmerken bij de oplevering met als gevolg dat de aannemer niet langer

aansprakelijk is. Hierna zullen we zien in hoeverre de minister zich deze kritiek heeft aangetrokken bij de redactie van het consultatievoorstel.

3. Schets van het stelsel van kwaliteitsborging dat de minister voor ogen heeft

Van gemeentebesturen kan niet worden verwacht dat zij alle bouwfouten constateren. Ook private partijen zijn voor die bouwfouten niet steeds (volledig) verantwoordelijk. De kwaliteitsborging behoeft verbetering. Het consultatievoorstel van de minister voorziet in wijzigingen van regelgeving op dit punt. Een basisgedachte van dat voorstel is dat de borging van bouwkwiteit gedurende het gehele bouwproces (van initiatief tot oplevering) een verantwoordelijkheid wordt van private partijen. Hierna bezien wij hoe in het voorstel deze verantwoordelijkheid publiek- en privaatrechtelijk is ingebed.

3.1. Van gemeenten naar een markt onder overheidstoezicht

In het consultatievoorstel verschuift het zwaartepunt van de controle van gemeentewege van een inhoudelijke plan-toetsing vooraf naar een 'as build'-controle achteraf, die zich beperkt tot een 'systeemtoets'.²⁷ De gemeentelijke bouwplantoetsing vooraf vindt niet meer plaats bij categorieën van bouwwerken die bij AMvB worden onderworpen aan een instrument voor kwaliteitsborging.²⁸ De stelselwijziging wordt geleidelijk ingevoerd en gaat eerst gelden voor bouwwerken met een relatief laag risico. Om het stelsel betaalbaar te houden zal de zwaarte van de eisen aan de instrumenten afhankelijk zijn van de risicoklasse waaronder het bouwwerk valt.²⁹ De risicoklassen zullen goed moeten aansluiten bij de kans op schade of letsel als gevolg van bouwfalen, maar ook hanteerbaar moeten zijn in de praktijk. Onderzoek en discussie hierover zijn nog gaande.³⁰ Duidelijk is wel dat de bouwsector de instrumenten voor kwaliteitsborging zelf zal moeten ontwikkelen.³¹ Over de eisen waaraan moet worden voldaan, heeft de minister enkele schoten voor de boeg gegeven. Zo zou bij bouwproductie onder het laagste risicopro-

18. Chao-Duivis & Strang 2013, p. 52-53, 65-66. Meer informatie hierover op: www.skw-certificatie.nl; www.rowiq.nl; www.bouwwereld.nl.

19. TIS-bureaus zijn gecertificeerd op basis van een erkenningsreglement, waarin eisen van deskundigheid en onafhankelijkheid zijn neergelegd.

20. Chao-Duivis & Strang 2013, p. 62-65, 123-127; H.P.C.W. Strang, 'Methoden van contractbeheersing en toezicht', *TBR* 2012/8, p. 779-780; H.P.C.W. Strang, *Contractbeheersing en toezicht*, Den Haag: IBR 2011, p. 44-46.

21. Zo weten wij bijvoorbeeld niet in hoeverre van verzekeraars een positieve druk uitgaat op de kwaliteit van bepaalde instrumenten. Van Gulijk & Neerhof 2014, p. 176, 179-180; Strang 2011, p. 45.

22. Zoals in De Nieuwe Regeling (DNR), 2011.

23. Zie art. 13 t/m 16 DNR 2011.

24. Zie S. van Gulijk, *European Architect Law. Towards a New Design*, Antwerpen/Apeldoorn: Maklu 2008.

25. Zie par. 12 lid 2 sub b Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en technische installatiewerken

(UAV) 2012; Wetsvoorstel kwaliteitsborging in de bouw, p. 25.

26. Onder meer Chao-Duivis & Strang 2013, p. 97-127 en Asser & Van den Berg 7-VI 2013/99.

27. Vergelijk Ontwerp-MvT consultatieversie, p. 16-17.

28. Ontwerp art. 2.10 lid 3 Wabo en ontwerp art. 7ab Woningwet.

29. Ontwerp art. 7ad lid 1 en 2 Woningwet; Ontwerp-MvT consultatieversie, p. 10-13, 15; *Kamerstukken II* 2013/14, 32757, 97, p. 16; *Kamerstukken II* 2013/14, 32757, 101; vergelijk *Kamerstuk-*

ken II 2014/15, 28325, 156, p. 15-17.

30. Ontwerp-MvT consultatieversie, p. 11-13; *Kamerstukken II* 2013/14, 32757, 91, p. 5; *Kamerstukken II* 2013/14, 32757, 94, p. 10-11; Van Gulijk & Neerhof 2014, p. 201-203, 223.

31. In 2013 is een 'kwartiermakertraject' gestart om het stelsel alvast verder vorm te geven. *Kamerstukken II* 2013/14, 32757, 91, p. 7 en nr. 94, p. 13-14; H. Nieman, H. van Egmond & G.J. van Leeuwen, *Rapportage verkenningfase. Op weg naar een toelatingsorganisatie*, Instituut voor Bouwkwiteit 2014.

De kans van rechtsverlies door onvoldoende waakzaamheid aan de zijde van de opdrachtgever bij de oplevering wordt een stuk kleiner

fiel een erkende bouwer of architect de kwaliteitsborging van zijn eigen werk kunnen uitvoeren.³²

Onder het nieuwe stelsel gaan private instrumentbeheerders beslissen wie gerechtigd zijn als kwaliteitsborger op te treden en te checken of een kwaliteitsborger zijn werk goed doet.³³ Een nog op te richten publieke toelatingsorganisatie met de status van een zelfstandig bestuursorgaan gaat beslissen over toelating van instrumenten op verzoek van een instrumentbeheerder, gaat monitoren in hoeverre een instrument adequaat blijkt te zijn en moet zo nodig gaan ingrijpen.³⁴ Zij beheert daartoe een openbaar register van toegelaten instrumenten en gerechtigde kwaliteitsborgers.³⁵ Een bouwwerk dat onder het stelsel valt, mag niet worden gebouwd zonder instrument dat, en zonder kwaliteitsborger die, aan bepaalde eisen voldoet.³⁶ Wordt aan een of meer wettelijke eisen ter zake niet voldaan, dan moet de omgevingsvergunning voor het bouwproject worden geweigerd. Is de omgevingsvergunning verleend, dan maken instrument en kwaliteitsborger als voorschrift onderdeel uit van de vergunning.³⁷

De kwaliteitsborger voert controles uit gedurende het gehele bouwtraject en onderneemt actie als niet conform de bouwtechnische voorschriften blijkt te worden gebouwd. Het bevoegd gezag heeft tijdens het bouwproces geen actieve rol. Intrekking van toelating van een instrument of van toestemming van de instrumentbeheerder aan de kwaliteitsborger moet echter door de toelatingsorganisatie worden gemeld bij het bevoegd gezag.³⁸ Vervolgens kan het bevoegd gezag handhavend optreden. Heeft de kwaliteitsborger na afronding van de bouwwerkzaamheden echter 'alles in orde' bevonden, dan geeft hij een hiertoe strekkende verklaring af aan de vergunninghouder. De vergunninghouder meldt het bouwwerk gereed bij het bevoegd gezag en moet daarbij de verklaring van de kwaliteitsborger overleggen. Zonder deze verklaring is ingebruikname van een bouwwerk niet toegestaan. Het Bouwbesluit 2012 zal op dit punt worden aangepast. Uit de toelichting van het consultatievoorstel blijkt dat het bevoegd gezag bij gereedmelding moet gaan controleren of de verklaring van de kwaliteitsborger en de overige over te leggen informatie aan de voorschriften voldoet die krachtens de wet zullen worden gesteld. Die controle is geen toetsing of het bouwwerk voldoet aan voorschriften nieuwbouw van het Bouwbesluit 2012.³⁹

De tekst van het consultatievoorstel bepaalt niet tot welk moment na gereedmelding precies het bevoegd gezag ingebruikname van een bouwwerk nog kan verhinderen wegens ontoereikendheid van de kwaliteitsborging. De toelichting stelt dat de vergunninghouder, als hij binnen twee weken na gereedmelding geen bezwaren heeft gehoord van het bevoegd gezag, het bouwwerk in gebruik kan nemen. Als binnen die termijn het bevoegd gezag wel met bezwaren komt, dan zou ingebruikname door het bevoegd gezag kunnen worden opgeschort. Ingebruikna-

me kan plaatsvinden als alsnog aan de bezwaren wordt tegemoet gekomen of ze ongegrond blijken te zijn. Zo nee, dan kan handhavend worden opgetreden.⁴⁰

3.2 Verruimde aannemersaansprakelijkheid en verplichte garantie-aanbieding

Voor het goed functioneren van het nieuwe stelsel van kwaliteitsborging, waarin verantwoordelijkheden verschuiven van het gemeentelijk bouwtoezicht naar private partijen, moet de positie van de bouwconsument worden versterkt, aldus de minister.⁴¹ De minister sluit in het consultatievoorstel aan bij eerdere onderzoeken en concludeert dat de positie van de particuliere opdrachtgever doorgaans zwak is te noemen ten opzichte van de positie van de aannemer.⁴² Hiertoe wordt onder meer een verruiming van de aansprakelijkheid van de aannemer en een plicht tot aanbieding van een verzekerde garantie voorgesteld en het bijzondere opschortingsrecht van de particuliere opdrachtgever verruimd.⁴³

Meest in het oog springt de verruiming van de aansprakelijkheid van de aannemer. Hoewel in de literatuur⁴⁴ geregeld is gepleit voor een systeem van risico-aansprakelijkheid al dan niet met een verplichte verzekering voor de aannemer daaraan gekoppeld (naar het voorbeeld van het Franse en Belgische aansprakelijkheidsstelsel in de bouw),⁴⁵ heeft de minister daar niet voor gekozen.⁴⁶ De minister stelt voor het huidige artikel 7:758 BW als volgt aan te passen: *'De aannemer is aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering van het werk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen.'* Het bewijsrisico komt in dit voorstel bij de aannemer te liggen; hij kan niet meer volstaan met het verweer dat de opdrachtgever het gebrek maar bij de oplevering had moeten onderkennen en dat deze (nu hij dat niet gedaan heeft) geen aanspraak meer heeft. De kans van rechtsverlies door onvoldoende waakzaamheid aan de zijde van de opdrachtgever bij de oplevering wordt een stuk kleiner.⁴⁷ Ook de mate van directievoering door (de deskundigheid bij) de opdrachtgever wordt op deze manier minder doorslaggevend voor het slagen van een actie jegens de aannemer wegens een verborgen gebrek.⁴⁸ Van deze wetsbepaling mag, volgens het voorstel, niet ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken (bijvoorbeeld in contracten of algemene voorwaarden).

Om de positie van de bouwconsument nog verder te versterken is in aanvulling hierop een nieuw ontwerpartikel opgenomen dat de aannemer verplicht de opdrachtgever een optionele financiële waarborg aan te bieden (bijvoorbeeld een verzekering).⁴⁹ Daarmee zouden de kosten ten gevolge van het insolvent raken van de aannemer voor de afbouw van de woning en voor het herstel van aan de aannemer toe te rekenen gebreken die na de oplevering zijn ontdekt moeten worden gedekt. Het voorgestelde artikel heeft alleen betrekking op *consument-opdrachtgevers*.

4. De bijdrage van de voorstellen aan constructieve veiligheid kritisch doorgelicht

Hierboven bespraken we de wijzigingen die de minister voorstelt in publiekrechtelijke en privaatrechtelijke regels voor het bouwen. De cruciale vraag is of zij gaan leiden tot meer aandacht voor constructieve veiligheid in het bouwproces.

4.1. De publiekrechtelijke voorstellen: veel geloof, minder empirie

Het publiekrechtelijke deel van het consultatievoorstel is nog onvoldragen en heeft veel vragen bij stakeholders opgeroepen. Wij beperken ons tot enkele kritische opmerkingen over de dragende elementen.

Meer bouwkwaliiteit met minder lasten: gaat dat gebeuren?

De doelstelling van het consultatievoorstel kan kernachtig worden omschreven als 'meer bouwkwaliiteit tegen minder lasten'.⁵⁰ In de bouwsector en bij het georganiseerd bouwtoezicht leven echter vragen over financiële gevolgen voor burgers en bedrijven. Of en zo ja, wanneer de totale bouwkosten als gevolg van het voorstel omlaag zullen gaan, is niet duidelijk.⁵¹ Van de zijde van projectontwikkelaars, bouwondernemers en aanbieders van garanties wordt betwijfeld of het nieuwe stelsel met zijn toelatingsorganisatie geen vervanging gaat betekenen van de ene bureaucratie door de andere en niet zal leiden tot kostenverhogingen in plaats van tot besparingen.⁵² Wie

zal profiteren van een eventuele vermindering van de kosten van kwaliteitsborging of van die van de faalkosten, is ook een grote vraag.⁵³

Door bouw- en woonconsumenten wordt ingebracht dat op dit moment niet vaststaat dat en wanneer het overlaten van bouwplantoetsing en bouwtoezicht aan de markt een verbetering oplevert van de bouwkwaliiteit.⁵⁴ De betrouwbaarheid van de kwaliteitsborging is in een privaat stelsel van bouwtoezicht een achilleshiel, zo blijkt uit onderzoek in Nederland en het buitenland.⁵⁵ Het nieuwe stelsel zal verder staan of vallen met slagvaardigheid van

De betrouwbaarheid van de kwaliteitsborging is in een privaat stelsel van bouwtoezicht een achilleshiel

het optreden van de toelatingsorganisatie. Uit onderzoek van Van der Heijden in Canada en Australië bleek dat (overheids)toezicht op private toezichthouders vaak gericht was op processen en procedures in plaats van op de inhoud van de werkzaamheden en dat de sancties te licht waren, om integriteitsrisico's die verband houden

32. Ontwerp-MvT consultatieversie, p. 10-13; Vergelijk *Kamerstukken II* 2013/14, 32757, 97, p. 20, 22.

33. Ontwerp art. 7aa, aanhef en onder c, Woningwet; Ontwerp-MvT consultatieversie, p. 10,12; Vergelijk Instituut voor Bouwkwaliiteit, advies 2014-05, 27 mei 2014.

34. Ontwerp art. 7ad lid 1 en ontwerp art. 7ae Woningwet; Ontwerp-MvT consultatieversie, p. 8-12, 14-15, 41-42.

35. Ontwerp art. 7aj Woningwet.

36. Ontwerp art. 7ac lid 1 Woningwet.

37. Echter, wie de kwaliteitsborger is, dient op het laatst bij de start van de bouw te zijn gemeld. Ontwerp art. 7ac Woningwet; Ontwerp-MvT consultatieversie, p. 16.

Vergelijk *Kamerstukken II* 2013/14, 32757, 91, p. 6; *Kamerstukken II* 2013/14, 32757, 94, p. 12.

38. Ontwerp-MvT consultatieversie, p. 16; *Kamerstukken II* 2013/14, 32757, 91, p. 4.

39. Ontwerp art. 7ac, lid 2 Woningwet; Ontwerp-MvT consultatieversie, p. 17, 30-31; *Kamerstukken II* 2013/14, 32757, 94, p. 6; *Kamerstukken II* 2013/14, 32757, nr. 97, p. 4, 20-22, 27-28; vgl. M.A. de Bree & P.H.J. Ligthart, *Informatiebehoefte toezicht bestaande bouwwerken. Kwaliteitsborging voor het bouwen*, Rotterdam/Hellevoetsluis 2014.

40. Ontwerp-MvT consultatieversie, p. 10,

17; *Kamerstukken II* 2013/14, 32757, 94, p. 12; *Kamerstukken II* 2013/14, 32757, 101, p. 2-3.

41. Ontwerp-MvT consultatieversie, p. 19.

42. Ontwerp-MvT consultatieversie, p. 20, onder noot 22; Naar Chao-Duivis & Strang 2013 wordt verwezen in Ontwerp-MvT consultatieversie, p. 20, onder noot 23.

43. De opschortingstermijn uit art. 7:768 lid 2 BW wordt ten gunste van de aannemer verlengd van drie naar vijftien maanden. Zie Ontwerp-MvT consultatieversie, p. 24, 39. Kritisch over de verruiming van het opschortingsrecht naar vijftien maanden is onder meer de NVB, zie www.nvb-bouw.nl/ columns.

44. Onder meer rapport Commissie Dekker 2008; I. Helsloot & A. Schmidt, *Risicoaansprakelijkheid als vervanging van overheids-toezicht in de bouw? Een verkennend onderzoek naar een effectief en efficiënt kaderstellend instrument voor kwaliteitsborging in de bouw in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties*, 2012; Chao-Duivis & Strang 2013, p. 93.

45. Zie van Gulijk 2008, p. 48-49; S. Gambon, 'Naar een andere regeling van aansprakelijkheid voor gebreken? Enkele rechtsvergelijkende beschouwingen over de regeling van aansprakelijkheid naar Frans

recht', *BR* 2007/5, p. 25.

46. Zie voor de reactie van Bouwend Nederland L.C. Brinkman, 'Reactie Bouwend Nederland op "Certificering en normalisatie in het publieke bouwrecht"' en 'Naar een andere verdeling van verantwoordelijkheid in de bouw', *TBR* 2014/94, p. 506-508, 508.

47. De minister noemt de mogelijkheid van een opleverdossier voor gebouwen met daarin alle relevante informatie die voor het gebruik, onderhoud en eventuele aanpassing van het gebouw nuttig kan zijn voor de bouwconsument. Ontwerp-MvT consultatieversie, p. 19.

48. De opdrachtgever zal nog steeds binnen bekwame tijd nadat hij het gebrek heeft ontdekt of redelijkerwijs had moeten ontdekken bij de aannemer zijn klachten kenbaar moeten maken (art. 6:89 BW).

49. Art. 7:767a BW. Ontwerp-MvT consultatieversie, p. 24; *Kamerstukken II* 2013/14, 32757, 97, p. 17-19, 23. Zie verder Van Gulijk 2008, p. 215; Helsloot & Schmidt 2012, p. 55 e.v.

50. Ontwerp-MvT consultatieversie, p. 2-4; *Kamerstukken II* 2013/14, 32757, 91, p. 7-8.

51. Zie ook F.C.M.A. Michiels, 'Naar een ander bouwtoezicht: publiek of privaat?', in: G.H. Addink, G.T.J.M. Jurgens, Ph.M. Langbroek & R.J.G.M. Widdershoven,

Grensverleggend bestuursrecht (Ten Bergebundel), Alphen aan den Rijn: Kluwer 2008, p. 203-205; Vergelijk H. Visscher, *Bouwtoezicht en kwaliteitszorg. Een verkenning van alternatieven voor de technische controles door het gemeentelijk bouwtoezicht* (diss. Delft), Delft 2000, p. 273-274. Ecorys, *MKBA Privatisering kwaliteitsborging in de bouw*, Rotterdam 2013, is over de kosteneffecten weinig precies.

52. Voorlopig visiedocument private kwaliteitsborging, versie 12 maart 2013, in het bijzonder p. 5-6, 22-30, www.vereniging-bwt.nl.

53. Ecorys 2013, p. 15. Zie *Kamerstukken II* 2013/14, 32757, 97, p. 7-8, 23. Zie inbreng van het georganiseerde bouw- en woningtoezicht (VBWTN), Bouwend Nederland en projectontwikkelaars (NEPROM), www.stichtingibk.nl.

54. Zie de inbreng van de Woonbond, de Vereniging Eigen Huis (en ook die van SWK), www.stichtingibk.nl; Nieman, Van Egmond & Van Leeuwen 2014, p. 20.

55. Chao-Duivis & Strang 2013 p. 45-46; Visscher 2000, p. 273; J. van der Heijden, *De voor- en nadelen van privatisering van het bouwtoezicht*, Den Haag: IBR 2009, p. 76-79, 105, 124-125.

met de financiële druk waaronder private kwaliteitsborgers staan, goed te beheersen.⁵⁶

Kortom: wil het nieuwe stelsel voor de bouwkwaliteit echt een verbetering opleveren, dan zijn een goed functionerende markt voor kwaliteitsborging én adequaat toezicht cruciaal.⁵⁷

De instrumenten van kwaliteitsborging: aan de maat?

Instrumenten van kwaliteitsborging zijn bedoeld om te voorkomen dat bouwwerken in gebruik worden genomen die onvoldoende bouwkwaliteit hebben. De minister meent dat bij bouwwerken in de laagste risicoklasse een erkende bouwer of architect de kwaliteitsborging van zijn eigen werk zou moeten kunnen uitvoeren. Het is te begrijpen dat de minister vindt dat instrumenten niet duurder moeten zijn dan nodig. Maar de risico's van een bouwer die zijn eigen werk keurt moeten onder ogen worden gezien. In ieder geval zal de werkwijze van de ontwerper en/of bouwer die de kwaliteit van het werk intern borgt zeer transparant moeten zijn en zal moeten worden voorzien in regelmatige controles door instrumentbeheerder en/of toelatingsorganisatie of de kwaliteitsborging feitelijk naar behoren plaatsvindt.⁵⁸

De toekomstige rol van het gemeentebestuur: kan dat iets worden?

Het is afwachten of het gemeentebestuur de verantwoordelijkheden die het onder het beoogde stelsel nog wel heeft, voldoende zal kunnen waarmaken. Gemeenten moeten voldoende capaciteit en deskundigheid hebben om te beoordelen of de kwaliteitsborging adequaat is. Ook lijkt de afhankelijkheid van het gemeentebestuur van informatie over de deugdelijkheid van uitgevoerde kwaliteitsborging van de toelatingsorganisatie en 'gewone burgers' niet zonder gevaar, zeker als het gaat om risicovollere bouwwerken. Overwogen zou kunnen worden de kwaliteitsborger te verplichten tot het tijdig verschaffen van relevante bevindingen tijdens de bouw aan het bevoegd gezag tijdens een bouwproces.⁵⁹ Het consultatievoorstel is onduidelijk op het punt van de handhavingsbevoegdheden van het gemeentebestuur. Hoe lang na gereedmelding heeft het bevoegd gezag nog een titel om ingebruikname te verhinderen omdat er iets mis met de kwaliteitsborging zou blijken te zijn, blijft in nevelen gehuld.

4.2. De privaatrechtelijke voorstellen: draaien aan de verkeerde knop

Focus op aannemersaansprakelijkheid: niet bouwbreed gedacht

Het is discutabel of met de verruiming van de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering (en het daarbij behorende bewijsvoordeel voor de opdrachtgever) een verbetering van die bouwkwaliteit wordt bereikt en de bron van de oorzaken van bouwfouten wordt aangepakt.⁶⁰ Volgens de minister leidt dit voorstel tot een evenwichtiger verantwoordelijkheidsverdeling tussen de bouwactoren. De gedachte van de minister dat het verleggen van het bewijsrisico een prikkel voor de gehele bouw oplevert, is echter nog onvoldoende onderbouwd. Dat een sterkere positie van de bouwconsument en daarmee een verzwarende van de aansprakelijkheidspositie van aannemers nodig is,

komt uit onderzoek niet overtuigend naar voren.⁶¹ Mogelijk wordt er vanuit gegaan dat de verruiming van de aannemersaansprakelijkheid doorwerkt naar de overige bouwactoren, maar de positie van de adviseur is in het voorstel in het geheel niet meegenomen bij de verantwoordelijkheidsverdeling. Dit terwijl kwaliteitsborging in de bouw een 'bouwbreed' probleem is dat niet slechts door wijzigingen in de rechtsverhouding opdrachtgever-aannemer kan worden benaderd. Ook in de ontwerpfase van het bouwproces zijn inmiddels verschillende verbeterpunten geïdentificeerd, zoals meer transparantie over rollen en verantwoordelijkheden, de verbetering van de communicatie en informatie-uitwisseling tussen bouwactoren en een betere overgang van ontwerp naar uitvoering.⁶²

Voornaamste kritiekpunt is dat het private deel van het consultatie-voorstel niet bouwbreed is, terwijl het kwaliteitsprobleem dat wel is

Adviseurs zijn een essentieel onderdeel van de risicoverdeling in het bouwproces. De aansprakelijkheid van adviseurs als gevolg van tekortkomingen in de toetsing van en het toezicht op het bouwproces moet daarom in het kader van private kwaliteitsborging verder in kaart worden gebracht.⁶³ Vergeleken met het Belgische en Franse stelsel valt op dat in die rechtsstelsels alle bouwactoren onder hetzelfde aansprakelijkheidsregime (van tien jaar na de oplevering ten aanzien van de stevigheid van gebouwen) vallen, hetgeen gekoppeld is aan een wettelijke verzekeringsverplichting. Zonder dit systeem als ideaalmodel te presenteren toont het wel aan dat in die landen wel bouwbreed naar het aansprakelijkheids- en verzekeringsregime in de bouwpraktijk is gekeken. In het consultatievoorstel is voor een te gefragmenteerde insteek gekozen door slechts de rechtsverhouding opdrachtgever-aannemer te benaderen. Een effectieve aanpak van de constructieve veiligheidsproblemen in de bouw kan alleen standhouden als deze 'bouwbreed' is.⁶⁴ Daarbij moeten in ieder geval de positie van de opdrachtgever, adviseur en aannemer worden betrokken.⁶⁵

Het begrip bouwconsument in het consultatievoorstel: wie heeft de minister op het oog?

Aan de privaatrechtelijke voorstellen ligt ten grondslag dat de positie van de bouwconsument moet worden versterkt. Eerder bleek al dat die aannemer niet sterk is onderbouwd door de minister. Bovendien zorgt het gebruik van het begrip bouwconsument in het voorstel voor verwarring. Wie heeft de minister precies op het oog? Uit het feit dat artikel 7:758 BW is opgenomen in afdeling 1 van Titel 7.12 blijkt dat de minister *alle* opdrachtgevers op het oog heeft, zowel professionele als niet-professionele. Beiden krijgen een wettelijk bewijsvoordeel bij het aantonen van

een verborgen gebrek, terwijl dat voor professionele opdrachtgevers die het ontwerp voorschrijven vreemd oogt en niet-professionele opdrachtgevers doorgaans onder een garantieregeling bouwen.⁶⁶ De vraag rijst of versterking van hun beider posities wel nodig is via het aansprakelijkheidsrecht.

Ten aanzien van het voorgestelde nieuwe artikel dat de aannemer verplicht een financiële waarborg aan te bieden aan de opdrachtgever heeft de minister zich wel expliciet gericht op de consumentopdrachtgever. Het voorgestelde artikel is immers in afdeling 2 van Titel 7.12 BW opgenomen. Om te kunnen inschatten in hoeverre een financiële waarborg nodig is voor het project, moet het voor de consumentopdrachtgever volgens de minister wel aan het begin duidelijk zijn in hoeverre zijn bouwwerk verzekeraar is.⁶⁷ Die gedachte strookt echter niet met de ratio van het consultatievoorstel: de bescherming van de bouwconsument. Immers, de bouwconsument is aanzienlijk minder deskundig dan de aannemer en het zal voor hem niet eenvoudig zijn bij het aangaan van de overeenkomst in te schatten in hoeverre het bouwwerk verzekeraar is. Ook bij dit privaatrechtelijke voorstel lijkt nog onvoldoende te zijn nagedacht over de positie van de bouwconsument in het bouwcontractenrecht.

5. Afsluiting

Als het aan de minister ligt, treedt een Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in 2016 in werking.⁶⁸ Het consultatievoorstel van minister Blok voor een Wet kwaliteitsborging in de bouw is op een aantal publiek- en privaatrechtelijke initiatieven echter nog onvoldragen.⁶⁹ Ten eerste is discutabel of het overhevelen van kwaliteitsborging van gemeenten naar private instellingen daadwerkelijk gaat leiden tot een effectievere borging van constructieve veiligheid tegen minder kosten. Daarvoor is in ieder geval nodig dat een gezonde marktwerking kan ontstaan op het gebied van de kwaliteitsborging en dat de op te richten publieke toelatingsorganisatie effectief kan opereren. Of die condities zullen worden vervuld, staat nog niet vast. Ervaringen uit het

buitenland laten zien dat een effectieve toelatingsorganisatie zal moeten focussen op de inhoudelijke uitvoering van kwaliteitsborging tijdens de bouw en niet zal moeten schuwen corrigerend op te treden.⁷⁰

Ten tweede is nog onvoldoende naar alternatieve opties gekeken. Zo zou de voorafgaande toetsing door het gemeentebestuur van bouwplannen aan het Bouwbesluit 2012 kunnen worden afgeschaft, maar het gemeentebestuur wel de bevoegdheid kunnen behouden om een gereed gemeld bouwwerk te toetsen op conformiteit met dit besluit. Als de markt in staat zou blijken erkende standaardoplossingen voor veel voorkomende bouwopgaven tot ontwikkeling te brengen, kan daarmee worden aangetoond dat aan bepaalde wettelijke eisen wordt voldaan. De gemeentelijke toetsing na gereedmelding zou dan vaak beperkt kunnen blijven.⁷¹ Waar de risico's groot zijn, zou capaciteit vrij kunnen komen voor grondige controles. Aldus zou wellicht meer effectiviteit van gemeentelijk toezicht én een lastenverlichting kunnen worden gerealiseerd.

Ten slotte staat niet vast dat de voorgestelde verruiming van de aansprakelijkheid van de aannemer zal bijdragen aan betere bouwkwiteit. Voornaamste kritiekpunt is dat het private deel van het consultatievoorstel niet bouwbreed is, terwijl het kwaliteitsprobleem dat wel is. Een goede wettelijke regeling voor kwaliteitsborging in de bouw prikkelt alle bij de bouw betrokken actoren tot het nemen van verantwoordelijkheid voor bouwkwiteit en prikkelt niet alleen de aannemer door middel van verruiming van diens aansprakelijkheid ten opzichte van de opdrachtgever. Bovendien wordt onvoldoende duidelijk waarom de positie van de consumentopdrachtgever per sé dient te worden versterkt via het aansprakelijkheidsrecht nu voor deze actor al diverse garantie- en waarborgregelingen gelden. Om daadwerkelijk een stevige impuls te geven aan de constructieve veiligheid moeten niet slechts (wettelijke) repressieve maatregelen worden genomen, zoals verruiming van aansprakelijkheid, maar moeten bouwactoren veel meer bij aanvang van en tijdens het bouwproces tot betere samenwerking worden gestimuleerd.⁷² •

56. Van der Heijden 2009, p. 76-79, 100, 102, 105, 124-125.

57. Visscher 2000, 273; Van der Heijden 2009, p. 105, 124.

58. Van Gulijk & Neerhof 2014, p. 224, 249.

59. Vergelijk *Kamerstukken II* 2013/14, 32757, 94, p. 12-13. Laan & Terwindt 2014, p. 624-625. Onduidelijk is hoeveel politiek draagvlak er is voor voorstellen zoals ze er nu liggen: *Kamerstukken II* 2013/14, 33750 XVIII, 14, p. 1, *Handelingen II* 2013/14, 28, item 16, p. 3 (motie-De Vries); *Kamerstukken II* 2013/14, 32757, 97, p. 4-5, 9, 15, 19-22, 25, 27-28; *Kamerstukken II* 2014/15, 28325, 156, p. 6.

60. Ook kritisch zijn onder meer Van den Berg 2014, p. 513, Laan & Terwindt 2014, p. 622. Anders: Vereniging Eigen Huis, reactie Wetsvoorstel kwaliteitsborging voor het bouwen, 7 augustus 2014, [\[tingibk.nl\]\(http://tingibk.nl\).](http://www.stich-</p></div><div data-bbox=)

61. Zie daarvoor uitgebreid Van Gulijk & Neerhof 2014, deel I hoofdstuk 3 en 4. Vergelijk Meeuws Bouw & Infra, *Notitie inzake wetsvoorstel kwaliteitsborging bouw*, september 2014, waarin wordt opgemerkt dat 'de voorgestelde oplossingen niet insteken waar het eventuele probleem zit, namelijk bij betere communicatie ter voorkoming van subjectieve kwaliteitsbeleving.'

62. Zie voor een overzicht S. van Gulijk, 'Over constructieve veiligheid en het belang van interactief communiceren in bouwnetwerken: Een bespreking van juridische mogelijkheden daartoe en digitale technieken als alternatief', *TBR* 2011/192, p. 1078-1085.

63. In de praktijk wordt al volop geëxperimenteerd, zie bijvoorbeeld www.architectaanzet.nl.

64. Ook voorstander van een bouwbrede benadering is Jansen, zie oratie C.E.C. Jansen, *Een werk tot stand brengen. Over de integratie van de UAV in de UAVgc* (oratie Tilburg), Tilburg: TIU 2014.

65. Eerder leek de overheid hier op in te zetten door in 2011 van de Wet op de Architectentitel een krachtiger kwaliteitsinstrument te maken en de positie van adviseurs steviger in te bedden.

66. Zoals de garantie- en waarborgregeling van Woningborg en SWK. Zie ook Van den Berg, *TBR* 2014/95, p. 509 en de reactie van de NVB Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers via www.nvb-bouw.nl/columns.

67. Ontwerp-MvT consultatieversie, p. 24, onderaan.

68. Cobouw 10 december 2014.

69. Nieman, Van Egmond & Van Leeuwen, 2014, p. 22-24, vragen zich af of de bouw-

sector wel klaar is voor inwerkingtreding van het nieuwe stelsel.

70. Dus onder meer: uitvoeren van zogeheten 'realitychecks'. Zie ook: Chao-Duis & Strang 2013, p. 45-47, 67; Van Gulijk & Neerhof 2014, p. xiii.

71. Vgl. Expertisecentrum Regelgeving Bouw, *Verder na Dekker. Innovatie van de bouwregelgeving*, Delft 2011; N.P.M. Scholten & R. de Wildt, met medewerking van A. de Jong & S.A. Brands, *Erkende technische oplossingen: deemed to satisfy/tot nut en genoegen van de gebruiker*, Delft: ERB 2013. In deze richting gaat ook de eerdergenoemde door de Tweede Kamer op 26 november 2013 aangenomen motie-De Vries (*Kamerstukken II* 2013/14, 33750 XVIII, 14, p. 1; *Handelingen II* 2013/14, 28, item 16, p. 3).

72. Zie voor concrete voorstellen Van Gulijk & Neerhof 2014, deel III.